



Opportunité
Pierre 2

Alpha

LE PRIVATE EQUITY* AU SERVICE DE L'IMMOBILIER ALLEMAND



DONNONS DE NOUVELLES DIMENSIONS
À VOS INVESTISSEMENTS

* Private Equity = Capital Investissement

Les S.L.P. (Sociétés de Libre Partenariat) sont des Organismes de Placement Collectif dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés non cotées. Les investisseurs éligibles à la souscription ou à l'acquisition des parts, sont les investisseurs dits professionnels mentionnés à l'article L. 214-155 du Code Monétaire et Financier, les investisseurs réalisant un Engagement initial minimum de 100.000 euros dans la Société et les investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'engagement agissant dans le cadre d'un service d'engagement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'Article L. 533-13 du CMF et à l'Article 314-60 du RGAMF. La S.L.P. est un fonds professionnel spécialisé, constitué sous la forme d'une société de libre partenariat à compartiments. Il n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers et n'est pas soumis aux règles applicables aux FIA agréés : ses règles de gestion et de fonctionnement sont fixées par ses Statuts. Avant d'investir dans le Compartiment ALPHA de la Société, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. Document promotionnel à caractère publicitaire.

Une solution proposée par



HORIZON
Asset Management

UN MARCHÉ PORTEUR



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ALLEMAND

Fort d'une conjoncture particulièrement favorable, le marché résidentiel en Allemagne observe depuis quelques années un rattrapage des prix.

L'ouverture des frontières de l'Est à partir de 1989, a provoqué un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest. L'« analyse des risques » afférents à cette population, en quête de crédits logement, a conduit les banques à durcir de manière drastique leurs conditions d'octroi dès 1993.

Quinze ans plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 % tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni¹.

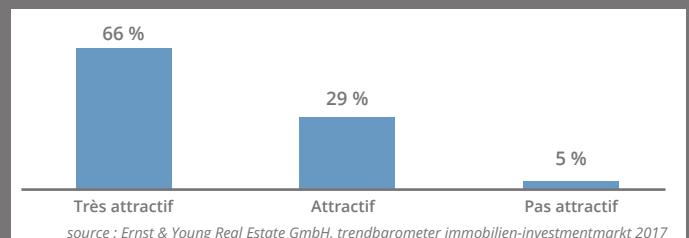
Depuis 2009, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 40 % pour atteindre une hausse record de 9,6 % en 2016². Si ce marché est sous tension depuis 6 à 7 ans, son évolution reste très favorable car il est encore sous-évalué de près de 20 %³.

Actuellement, les prix avoisinent les 3 500 €/m² au cœur même de Berlin et certaines villes particulièrement dynamiques telles que Leipzig, Brême ou Hanovre, proposent d'acquérir, à partir de 2 000 €/m², des biens résidentiels de qualité⁴.

De plus, le faible niveau des prix en Allemagne offre la possibilité de générer des rendements locatifs compris entre 4,5 % et 6 %, bénéficiant d'une imposition alléguée⁵.

Bon nombre d'institutionnels et professionnels désireux d'investir à moindre risque tout en conservant une capacité de rendement élevé, ont fait la même analyse et sont particulièrement actifs en matière d'acquisition sur ce marché.

ATTRACTIVITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND



Sources :

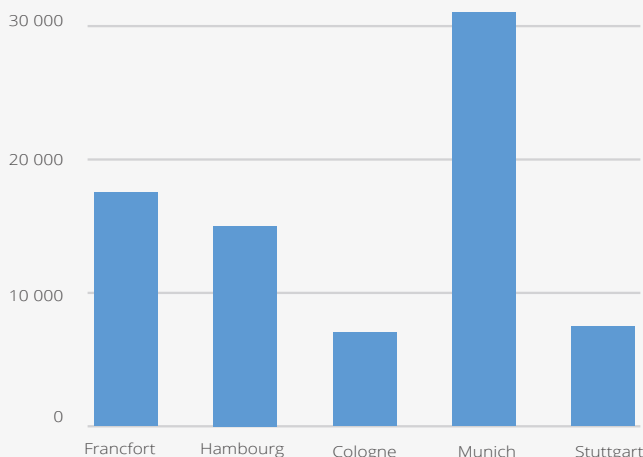
¹ Global house prices - The Economist - 31/03/2016

² Europe's Housing Markets Continue To Recover Amid Extended QE - S&P - 15/02/2017

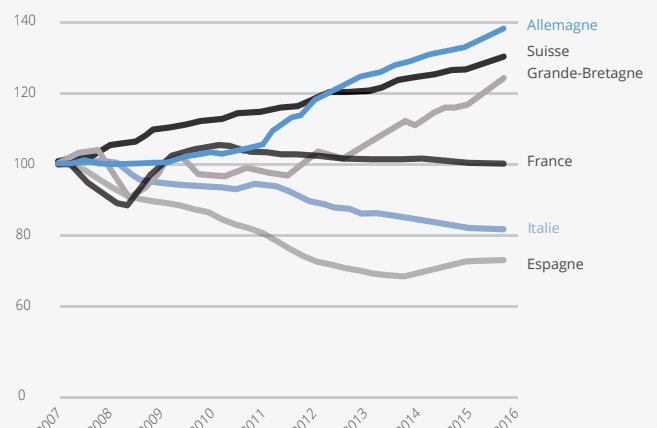
⁴ Immobilier : Profitez de la dynamique allemande - Investir.fr - 03/02/2017

⁵ Dolphin Trust

NOMBRE DE LOGEMENTS MANQUANTS EN ALLEMAGNE D'ICI 2020



ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN EUROPE



UNE STRATÉGIE INNOVANTE

Le secteur de la Pierre ne peut plus se résumer au seul modèle consistant à détenir les actifs sur le long terme et générer des revenus par la perception de loyers. Il convient, pour répondre aux transformations sociétales et financières de l'Allemagne, de revenir aux fondamentaux du marché, soit la production et la réhabilitation de logements.

Insuffisante depuis plus d'une décennie, la réorientation des capitaux vers le développement des projets immobiliers dès la phase d'amorçage, est une réponse à la recherche d'équilibre dans le couple rendement/risque.

La mutualisation et la diversification des projets limitent les risques et permettent de générer un potentiel de plus-values à court terme.

DANS LA PROMOTION

Le secteur résidentiel allemand continue d'offrir des opportunités de premier plan répondant à un déficit de logement en constante augmentation dans de nombreuses villes où les prix restent sous-évalués.

Nous concentrons nos projets dans les villes dynamiques où les demandes de logements sont les plus fortes. Cette stratégie se traduit principalement par le financement de logements abordables, de « micro-housing » ou encore de transformations de bureaux.

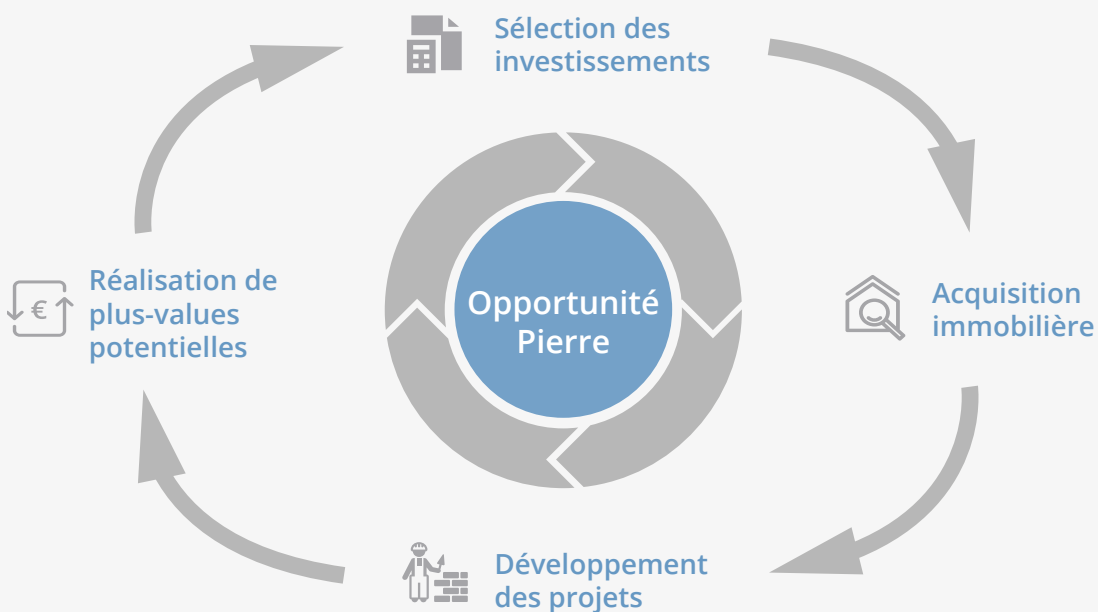
DANS LA RÉHABILITATION

En Allemagne, la protection du patrimoine immobilier s'inscrit dans une politique culturelle de restauration et répond ainsi partiellement au déficit de logements. Ce sont environ 1 million de bâtiments qui sont concernés, soit 5 % du parc immobilier total.

Nos opérations bénéficient du soutien de l'État allemand qui donne l'opportunité aux acquéreurs finaux d'amortir 100 % du coût de rénovation sur une durée de 10 à 12 ans*.

* Source : 7h & 7i Einkommensteuergesetz (Code général des impôts allemand)

UN CERCLE VERTUEUX

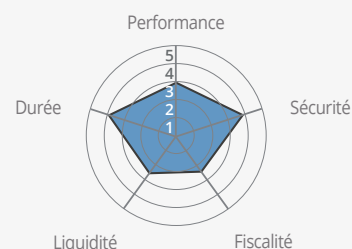


CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

- Montant de souscription à partir de 100 000 €
- Taux de rendement interne visé supérieur à 8 % par an¹
- Durée d'investissement conseillée de 6 à 9 ans³

POSITIONNEMENT DE L'OFFRE ²



¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

² 0 = Faible et 5 = Fort. Les critères et les évaluations restent à l'appréciation de Horizon Asset Management.

³ La durée d'investissement conseillée a évolué de 5 à 7 ans suite à la prorogation de la période de collecte (12 avril 2019).

POINTS CLÉS

Forme juridique de la Société	S.L.P. (Société de Libre Partenariat)
Activité de la Société	Promotion et réhabilitation immobilières en Allemagne
Durée de la Société	Jusqu'au 10/02/2115
Valeur nominale par action	100 €
Montant minimum de souscription	100 000 €
Durée d'investissement conseillée	6 à 9 ans
Gérant	Horizon Asset Management

DURÉE DE VIE ET PÉRIODE DE BLOCAGE



Le Compartiment a une durée de vie de neuf (9) ans, prenant fin au plus tard le 26 septembre 2025, comprenant trois périodes distinctes : une première phase de collecte se terminant le 12 octobre 2018 (**prorogée jusqu'au 12 avril 2019**), une seconde phase d'investissement pendant une période de cinq (5) ans, se terminant le 31 décembre 2023, et une troisième phase de désinvestissement se terminant le 26 septembre 2025. Aucun rachat à l'initiative d'un associé commanditaire (l'investisseur) ne peut donc intervenir pendant la durée de vie du Compartiment, soit pendant une période de neuf (9) ans (à l'exception des cas visés dans les statuts de la S.L.P.).

NIVEAU DE RISQUE

Le Compartiment du fonds OPPORTUNITÉ PIERRE 2 sera majoritairement exposé au secteur immobilier et présente **un risque de perte en capital**, soit un niveau de 3 sur une échelle de 7. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et sera susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

L'ensemble des risques est détaillé dans les statuts de la SLP.

Risques liés au marché immobilier : les investissements réalisés par le Compartiment seront soumis aux risques inhérents à la détention et la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. Notamment, la relative **illiquidité** des actifs immobiliers par comparaison aux actifs financiers peut avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Compartiment.

Risque de concentration : le Compartiment peut participer à un nombre limité d'investissements de telle sorte que les rendements pourront être défavorablement affectés par la mauvaise performance d'un seul investissement.

Risque lié à l'effet de levier : le recours à l'endettement par le Compartiment pour le financement de certains de ses investissements expose celui-ci aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence, une éventuelle baisse de la valeur liquidative et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation du Compartiment.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs liquides) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque de taux : le risque financier résulte de la sensibilité des actifs du Compartiment à l'exposition ou à la non-exposition de certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêt. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la poche de liquidité du Compartiment.

FRAIS

FRAIS PONCTUELS PRÉLEVÉS AVANT OU APRÈS INVESTISSEMENT

FRAIS D'ENTRÉE 5 % maximum (assiette : valeur liquidative x nombre de parts souscrites)

Frais de constitution Maximum 250.000 € (taxes incluses)

FRAIS DE SORTIE Néant

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur le capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur, le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE COMPARTIMENT

FRAIS COURANTS

Commission de gestion 3 % par an de l'engagement global du porteur de parts

Commission du gérant Minimum 120.000 € par an

Commission annuelle du dépositaire 0,04 % de l'actif net du Compartiment pour la tranche de 1 à 50 millions d'euros avec un minimum de 10.000 € HT
0,03 % de l'actif net du Compartiment pour la tranche de 50 à 200 millions d'euros avec un minimum de 10.000 € HT

Rémunération du commissaire aux comptes Maximum 20.000 € HT par an

Frais de tenue de registre Coût de la mise en place du registre : 2.000 € HT ;
Coût de la tenue de registre par code ISIN : 1.500 € HT ;
Coût de traitement des appels de fonds : 500 € par tranche de 10 porteurs
Frais de certification semestrielle : 500 € HT par tranche de 10 porteurs.

Autres frais de gestion externe Maximum 150.000 € HT

Intérêts d'emprunts 2 % de l'actif net du Compartiment

Frais de commercialisation 3 % de l'engagement global du porteur de parts

FRAIS PRÉLEVÉS AUX SOCIÉTÉS DE PROJET

Frais de transactions 2,5 % HT du chiffre d'affaires TTC prévisionnel

FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE COMPARTIMENT DANS CERTAINES CIRCONSTANCES

Commissions de surperformance 20 % de la performance globale en cas de surperformance supérieure à 8 % de l'engagement global des porteurs de parts (nette des éventuelles distributions)
40 % de la performance globale en cas de surperformance supérieure à 10 % de l'engagement global des porteurs de parts (nette des éventuelles distributions)



RÉALISATIONS

Exemples d'opérations réalisées par le Groupe Horizon*



MOHRINER - BERLIN (BERLIN)**



Cette opération consiste en la réhabilitation d'une grande demeure et la réalisation d'une extension neuve. Situé au sud de Berlin dans le quartier résidentiel et cosmopolite de Neukölln, ce programme bénéficie d'un cadre paysagé à moins de 30 minutes du centre-ville. La totalité des lots est réservée, les travaux pourront démarrer dès réception de l'accord des autorités compétentes prévu dans un délai de 3 à 6 mois. A noter que cet investissement fait l'objet de garanties telles que le nantissement des titres de la société de construction allemande et d'une inscription en 1er rang au registre foncier.

Logements	18
Surface habitable	1 460 m ²
Prix de revente	6,7 M€

BRÜHL 62 - LEIPZIG (SAXE)**



Cette opération concerne la rénovation et la transformation d'un bâtiment classé en un ensemble mixte (résidentiel et commercial). Elle est située en plein cœur du centre historique de Leipzig, ville la plus peuplée de la Saxe, qui est aussi le symbole du renouveau de l'Allemagne de l'Est. Les travaux sont terminés et la totalité des lots est réservée, la livraison va pouvoir être effectuée dès que les actes authentiques seront signés. A noter que cet investissement fait l'objet de garanties telles que le nantissement des titres de la société de construction allemande et d'une inscription en 1er rang au registre foncier.

Logements	5 + 2
Surface habitable	896 m ²
Prix de revente	2,9 M€

RÉALISATIONS

Exemples d'opérations réalisées par le Groupe Horizon*



LA BIJOUTERIE - MÜHLACKER (BW)**



Cette opération consiste en la réhabilitation d'une ancienne bijouterie du 18ème siècle en un programme de 29 logements. Situé dans la région du Baden Wurtemberg, Mühlacker bénéficie de l'attractivité économique des villes de Stuttgart et Strasbourg qui lui sont proches. La période de commercialisation s'est finalisée en moins de 6 mois.

Logements	29
Surface habitable	3 110 m ²
Prix de revente	9,5 M€

STEGLITZ - BERLIN (BERLIN)**



Cette opération consiste en la réhabilitation d'une usine d'électricité, classée monument historique, en une résidence seniors, assortie d'un programme mixte de standing (résidentiel et commercial), implantée en bordure de canal. Ce programme se situe à Steglitz, quartier résidentiel et commerçant en pleine mutation, localisé au sud-ouest de Berlin. Le projet est en cours de développement, la commercialisation de la partie neuve a démarré le 1er février. Des négociations sont en cours pour céder en bloc la résidence seniors à un institutionnel. À noter que cet investissement fait l'objet de garanties telles que le nantissement des titres de la société de construction allemande et d'une inscription en 1er rang au registre foncier.

Logements	288
Surface habitable	13 759 m ²
Prix de revente	144,3 M€

* Ces exemples d'opérations réalisées ne préjugent pas des investissements futurs du fonds.

** Exemples passés ne représentant pas une recommandation d'investissement - Photos non contractuelles - Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

HORIZON AM

Financer et non détenir sur la durée, HORIZON AM se démarque par sa gestion innovante, basée sur la recherche de plus-values immobilières à court terme.

Spécialiste de l'immobilier non coté, nous intervenons pour le compte de nos clients - privés et institutionnels - dans des segments de marchés à fort potentiel, contribuant ainsi à la transformation du secteur de la Pierre.

Notre savoir-faire nous positionne en tant qu'expert du financement de projets immobiliers résidentiels singuliers tels que la micro-promotion en Île-de-France et la rénovation de bâtiments classés en Allemagne.

Les derniers statuts, le rapport annuel, les documents d'information périodique et la valeur liquidative, ainsi que toutes autres informations pratiques, concernant le Compartiment, la S.L.P. et les autres catégories de parts du Compartiment seront disponibles gratuitement auprès de Horizon Asset Management ou sur son site internet : www.horizon-am.fr. Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de parts du Compartiment peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller. La responsabilité de la société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des statuts de la S.L.P. Ce Fonds est déclaré en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016. Les informations ici fournies sont exactes et à jour.